

## ДОГОВОР \_\_\_\_\_

## НА ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЗДАНИЯ № 4,

г. Красноярск, Советский район, ул. 9 мая – ул. Алексеева – ул. 78-й добровольческой бригады – пр. Авиаторов. Этап IV

г. Красноярск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Преображенский 22», в лице \_\_\_\_\_, действующее на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0400415:74, жилой дом № 4, расположенный по строительному адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. 9 мая – ул. Алексеева – ул. 78-й добровольческой бригады – пр. Авиаторов. Этап IV, разрешение на строительство № 24-308-152-2018 от 20.06.2018 г., и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства. Общие элементы жилого дома передаются в общедолевою собственность собственников помещений в здании.

Под Объектом долевого строительства, стороны понимают жилое помещение – квартира (далее по тексту Договора - Квартира), общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства со следующими характеристиками:

- строительный адрес здания - № 4, г. Красноярск, Советский район, ул. 9 мая – ул. Алексеева – ул. 78-й добровольческой бригады – пр. Авиаторов. Этап IV;
- назначение объекта долевого строительства – **жилое помещение**;
- общая площадь квартиры согласно проекту, с учетом площади балкона (лоджии) - \_\_\_\_\_ кв.м.
- блок – секция - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_);
- этаж - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), оси \_\_\_\_\_, ряды \_\_\_\_\_;
- количество комнат - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_);
- площадь комнат - \_\_\_\_\_ кв.м.;
- количество помещений вспомогательного использования - \_\_\_\_\_;
- площадь помещений вспомогательного использования - \_\_\_\_\_ кв.м.;
- балкон - \_\_\_\_\_ кв.м.;
- строительный № квартиры - \_\_\_\_\_;

Общие элементы здания передаются в общедолевою собственность собственников помещений в здании.

Основные характеристики многоквартирного дома:

- вид - **многоквартирный дом**;
- назначение – **жилое**;
- этажность – **десятиэтажный**;
- общая площадь многоквартирного дома – **10208,3 кв.м.**, в том числе общая площадь квартир – **7730,40 кв.м.**;
- материал наружных стен – **стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); фасад - утеплитель, декоративная штукатурка**;
- материал поэтажных перекрытий – **монолитные железобетонные**;
- класс энергоэффективности – **A++**;
- сейсмостойкость – **6 баллов**.

1.2. Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру с отделкой по проекту.

1.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства здания, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства в течение 14-ти рабочих дней до наступления установленного договором срока передачи объекта. Уведомление должно быть сделано в письменном виде. Застройщик вправе осуществлять передачу объекта в срок с момента, указанного в уведомлении Участника долевого строительства до указанного в договоре срока передачи объекта. После окончания строительства и получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

Застройщик передает квартиру Участнику, согласно акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью договора.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Застройщик»:

2.1.1. Обеспечивает качество выполненных строительно-монтажных работ, соответствующее законодательству Российской Федерации, проектной документации, СНиП, имеющим обязательный характер, и ВСТПМХ (Внутренний стандарт предприятий «Монолитхолдинга»).

2.1.2. **Срок ввода здания в эксплуатацию – 4 квартал 2022 г. Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику в срок не позднее 1 квартал 2023 г.** В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию здания, Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в соответствии с пунктом 1.1. настоящего договора.

Застройщик обязан строго соблюдать проект при строительстве здания и допускать от него отступления только в случаях, предусмотренных гражданским законодательством РФ и настоящим договором.

2.1.3. Проектная декларация на здание опубликована в сети «Интернет» Единой информационной системе жилищного

строительства <https://наш.дом.рф/>.

Застройщик обязан в случае внесения изменений в проектную декларацию, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, вносить ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным (ч.4 ст.19 Закона №214-ФЗ), данные изменения размещаются в Единой информационной системе жилищного строительства. Участник самостоятельно знакомится с данными изменениями.

**2.1.4.** В случае необходимости выполнения дополнительных работ для продолжения строительства Застройщик вносит изменения в техническую документацию. Изменения размещаются в Единой информационной системе жилищного строительства, а также на официальном сайте Застройщика в течение 5 рабочих дней. Участник самостоятельно знакомится с данными изменениями.

**2.1.5.** Гарантийный срок на:

А) Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

Б) технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства введенного в эксплуатацию объекта капитального строительства (здания);

В) имущество, входящее в комплектацию помещения: двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

**2.1.6.** Для оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Застройщик направляет в регистрирующий орган разрешение на ввод здания в эксплуатацию не позднее 10 рабочих дней с момента получения такого разрешения.

Застройщик не берет на себя обязательств по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства и уплаты, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации объекта в собственность, оплачиваются Участником самостоятельно и в цену настоящего Договора не входят.

**2.1.7.** Совместно с Участником заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 3.2. Договора.

**2.1.8.** Застройщик гарантирует отсутствие претензий на указанный Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений.

**2.1.9.** При передаче объекта долевого строительства, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно – технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**2.1.10.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**2.1.11.** В случае нарушения Застройщиком сроков устранения дефектов объекта долевого строительства, Застройщик обязан выплатить Участнику неустойку в размере, установленном №214-ФЗ.

**2.1.12.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно – технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, и иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно – технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного и использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**2.2.** «Участник»:

**2.2.1.** Участник не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего договора обращается в регистрирующий орган для государственной регистрации данного договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора, несет Участник и Застройщик, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**2.2.2.** Участник обязан обеспечить свою явку или явку уполномоченного представителя в согласованные с Застройщиком дату и время в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы. В случае неявки Участника в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в согласованные с Застройщиком дату и время, понимая, что настоящий Договор, в соответствии с действующим законодательством, является незаключенным, застройщик вправе заключить договор участия в долевом строительстве на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. Договора, с другим лицом.

**2.2.3.** Участник обязан производить финансирование строительства в размере и порядке, предусмотренном п. 3.1, п. 3.2 договора.

**2.2.4.** Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 3.2. Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора, в течение \_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней, включая день подписания Договора.

**2.2.5.** В течение 2 (Двух) рабочих дней, включая день перечисления Суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Суммы депонирования, указанной в п. 3.2. Договора и равной Цене Договора, на счет эскроу в полном объеме.

**2.2.6.** Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства здания и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления. Передача Объекта долевого строительства осуществляется путем подписания акта приема-передачи.

**2.2.7.** Участник имеет право переуступить права по указанному договору любому лицу, с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи, при условии уведомления Застройщика о состоявшейся уступке права требования. После уведомления Застройщика Сторонам необходимо обратиться в регистрирующий орган для государственной регистрации договора уступки. После государственной регистрации договора уступки права требования Стороны обязаны предоставить один подлинный экземпляр такого договора Застройщику не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации.

Если Застройщик не был уведомлен о состоявшейся уступке прав требования по Договору новый участник несет риск вызванных для него последствий.

До получения письменного уведомления о совершенной уступке прав требования по Договору, Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства первоначальному Участнику.

В случае совершения нескольких последующих уступок прав требований по Договору, Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства последнему известному ему новому участнику согласно последнему полученному письменному уведомлению.

**2.2.8.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

В случае нарушения Застройщиком срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания акта о передаче объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ФИНАНСИРОВАНИЕ

**3.1.** Общая цена договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

**3.2.** Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО «ФК Открытие» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (сокращенное наименование: ПАО Банк «ФК Открытие»), место нахождения: Российская Федерация, 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4, тел. 8 (800) 700 78 77, 8 (495) 737 73 55, info@open.ru

Депонент: Гражданин РФ \_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Преображенский 22»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее \_\_\_\_\_.

(Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»), срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы/сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более трех раз в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа более чем на два месяца Застройщик вправе предъявить требование о расторжении договора в одностороннем порядке.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**3.3.** Застройщик, в случае изменения расчетного счета и/или реквизитов банка, указанных в настоящем Договоре, направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление об изменении расчетного счета и/или реквизитов банка (далее – Уведомление).

С даты получения Уведомления Участник долевого строительства осуществляет платежи на расчетный счет и/или по реквизитам банка Застройщика, указанным в Уведомлении.

**3.4.** Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктом 3.2. настоящего Договора.

**3.5.** До даты передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства денежные средства, полученные Застройщиком от Участника в соответствии с п. 3.2. Договора, являются средствами целевого финансирования.

**3.6.** Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику в соответствии с проектом, включая: монтаж и устройство несущих и ограждающих конструкций, оконных- и дверных проемов, систем отопления, водоснабжения, канализации, электроосвещения и пожарной сигнализации, установку подоконников, сливов.

**3.7.** Участник не вправе самостоятельно менять планировку квартиры, в том числе осуществлять перенос внутренних перегородок, организовывать проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки в период строительства здания и до момента подписания акта приема-передачи.

### 4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

**4.1.** Участник уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 24:50:0400415:74 подлежит передаче в залог ПАО Банк «ФК Открытие» согласно договору ипотеки №65-20/И1-1Ф.5.

**4.2.** В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) здания, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящееся (создаваемое) на этом земельном участке здание.

**4.3.** Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства, как залогодержатель, выражает согласие на межевание, разделение (преобразование) Застройщиком земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора.

